



湖北華特紅旗電纜有限公司  
Hubei Waht Hongqi Cable Co.,Ltd.

华特电缆电线 保用三十年  
地址:咸宁市温泉经济技术开发区高新工业园 销售电话:0715-8129666

# 如何买到最合适的房屋？ “购房菜鸟”必学“五步曲”

□记者 黄兰芬

对于初次购房者而言,考虑、询问最多的是买房的程序和其中要注意的事项。记者了解到,一般购房分为列好购房计划、了解楼市状况、选房、签单过户、验收入住五大步骤。只要把握好其中要点,就能买得一处舒心住处。

## 第一步——明确购房目的 前半步:花多少钱买

买房要根据实际的情况综合考虑,购房者要考虑自己或是家庭的月收入、预期还款能力、贷款方式、银行的利率、地段升值潜力等多方面因素。

## 后半步:家安在哪里

购房者划定居住区域时,首先要考虑地理位置是否优越,因为处于好位置的房子,交通便捷,更具有升值的潜力;其次,购房居住是长期的,因此要考虑到工作的变动、子女升学等因素。

## 第二步——了解楼市状况 前半步:啃房产知识

对于房地产这个买卖双方信息不对称的市场,购房时主动缩小信息差距,能够避免盲目购买或上当购买。

南鄂房产投资顾问有限公司负责人说,

房地产是一个正在发展和逐步成熟的行业,房地产调控政策变化比较快,所以购房者在准备购房之前更需要对楼市有所了解。具体可通过报纸、网络、媒体报道等方式,了解当前我市房地产市场的行情和销售价格的状况。

## 后半步:实地探详情

实地探知情况不是漫无目的的大海捞针,要想看出门道还要靠朋友的介绍、看项目的楼书、报纸广告,当然也可上网查看。

购房者在实地看盘时要查验房产商是否具备“五证”和“两书”。五证是指《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》。在审查时,购房者应注意“五证”的用地单位、建设单位及销售单位是否与市级的售楼单位一致,用地范围、销售范围是否包括购房者所购买的房屋。“两书”是指《企业法人执照》和《房地产开发企业资质证书》,只有同时具备“两书”,房地产开发企业才具备从事房地产开发经营业务的资格。

## 第三步——与开发商过招

### 前半步:确定购买目标

购房者在购房时要记住:“听别人千句

不如听家人一句”,因为房子终归要和家人一起居住,因此要考虑家人需求。

看房子要从小区整体规划入手,对整个项目有个通盘考虑。南鄂房产投资顾问有限公司负责人说,一般而言,能占据最多小区绿化的位置最好,因为绿化不仅是赏心悦目的景观,还能隔离噪音、粉尘,制照良好湿度、温度。另外,购房者买房还要综合考虑户型、面积、朝向、楼层等因素。

## 后半步:学习压价技巧

楼盘销售有一整套的销售技巧,其中包括:优惠、折扣、造就抢购态势等。怎样跳脱销售技巧的“欺骗”,要想以最低价格取得自己选中的房屋,购房就需要谈判技巧。我市有楼盘销售人员透露,售楼人员手中有2-3个百分点的折扣,除此之外,楼盘有优惠和赠品。

## 第四步——签单过户

### 前半步:谨慎签署合同

有不少律师提醒,购房者与开发商签合同要小心,不妨询问一些法律人士。因为房产纠纷多半是由合同方面引起的,合同没签好,今后的烦恼可能不断。

此外,对于大多数购房者来说,在选好

房源、谈妥价格后,并不是直接签订正式的买卖合同,而是签订认购书,开发商给购房者预留几天的考虑时间,之后再正式签订《商品房买卖合同》。因此,购房者要谨慎交预付款,仔细签认购书。

另外,开发商收预付款、销售期房必须是取得预售许可证之后。

## 后半步:办理过户手续

在我市的住宅买卖过户中,一般是开发商代办所有的相关手续,只要购房者准备齐全相关的资料,就不用为办理房产证四处奔波。

有律师提醒,我市开发商逾期办理过户情况很多,因此购房者要事先和开发商约定好房产证到手的时间。

## 第五步——验收入住

### 前半步:验收仔细

交房时,购房者新别慌着入住,一定要仔细验收房屋。要从有关部门了解验收房屋的标准,对于不合格房屋要主动维权,拒绝收房。

## 后半步:装修入住

购买经过装修的住房,购房者在对房屋质量验收时还要对房屋的装修进行验收。

# 买房子到底选哪层？

建议:各有优劣 按需选择

□记者 黄兰芬

很多购房者在选房时面临楼层选择的问题。根据一些业主的居住感受和从业人员的介绍,记者对不同楼层优劣势进行比照,以供购房者参考。

## 底层:价格实惠

**优:**买房的人都知道,一般在底楼的价格最低。底楼有利于老人出入。

**劣:**家住咸安一小区一楼的杨女士称,底楼容易受潮,夏天蚊子多,光线较差,屋内地面特别容易脏,容易被别人盗窃。此外,一楼空气循环减缓、空气换气受阻、阴影和湿度增大、污染也比较严重。尤其是临街的一楼受路上的汽车尾气、扬尘污染严重。

## 多层:比较干爽

**优:**相对一楼而言,二至五楼不容易受潮。有居民表示,如果是六层高多层住宅,二至五层位于中间,各方面指标相对较好。

**劣:**多层住宅如果没有电梯,老人爬楼比较不方便。有居住者表示,二、三层低楼层也会面临光照不足、空气循环减缓、污染比较严重的问题。

## 六七层:居住感好

**优:**桂花城置业顾问介绍,很多专家都建议居住在六、七层。因为六七层楼是“黄金楼层”,这个楼层贴近地面,比较安静,不受汽车尾气等影响,也不会让人感到恐高。

**劣:**有心血管病、容易眩晕的人不宜居

住。多位置业顾问表示,这类人群不建议居住六层及以上楼层。

## 高层:视野开阔

**优:**居住温泉一小区14层的陈先生说,住在高层占有高度的优势,不会被遮挡,拥有较好的景观,开窗见景,放眼望去远处景物尽收眼底,有种高楼揽胜景的感觉。通风、采光也有绝对优势。私密性也较好,可以不受或者少受周围环境的干扰,个人的隐私性较强。

**劣:**有楼盘销售负责人称,从心理学角度讲,身居高层的人容易产生一种“根基不稳定”的感觉,经常会感到内心压抑。此外,久居高楼对一些儿童的生长发育也非常不利,可能会导致他们不爱活动、性格封闭等。有医学人士表示,高层空气相对稀薄,患有某些

疾病的人容易产生不适症状,尤其是慢性支气管炎、心脏病、心绞痛、心脑血管疾病患者,选择高层楼房时更要谨慎。还有住在高层的居民表示,高层容易受二次供水污染。

## 顶层:赠送面积

**优:**对于选择顶层的购房者来说,因为有露台、阁楼相送,有更多的空间由自己支配。

**劣:**我市多置业顾问表示,顶层受太阳直射面积大,下雨天易积水,如果顶楼防水隔热不到位,常会陷居民于“水深火热”中。因此,他们建议购房者,要考察顶层的隔热、防水措施及其效果,看顶层是否设置通风板或做成坡屋顶,顶层的构造变化部位是否衔接良好,因为通风效果好易散热防潮,而屋顶漏通常出现于构造变化部位。



中国福利彩票  
CHINA WELFARE LOTTERY

热烈祝贺我市42230182号投注站中出双色球一等奖一注,奖金7771195元。

福彩“双色球”第031期

03 13 14 15 21 33 03

湖北一等奖2注,6553055元/注

福彩“22选5”第071期

03 14 15 16 21

湖北一等奖0注

福彩“3D”第071期

3 6 0

湖北中奖 2004 注